

Børne-, Ældre- og Boligministeriet samt By-, Land- og Transportministeriet
chni@baebm.dk og dlbe@trm.dk

Kopi til jedg@baebm.dk, ach@baebm.dk, petwil@plst.dk og trm@trm.dk

København, den 30. september 2026

Høringssvar til forordningsforslag om en *Affordable Housing Act*

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for muligheden for at afgive høringssvar til Kommissionens forordningsforslag om en Affordable Housing Act. ABF deler Kommissionens dybe bekymring over den tiltagende boligkrise i Europa, som i stigende grad påvirker brede dele af befolkningen, herunder den europæiske middelklasse. Det understreger behovet for en styrket og koordineret indsats på tværs af Europa med henblik på at imødegå de aktuelle boligudfordringer og sikre et tilstrækkeligt udbud af betalbare boliger.

ABF ser positivt på, at forordningsforslaget søger at skabe en klar juridisk ramme for medlemsstaternes mulighed for at iværksætte initiativer, der kan beskytte udbuddet af betalbare boliger. Det gælder bl.a. muligheden for at identificere områder med et særligt pres på boligmarkedet (areas under housing stress). Det bør dog sikres, at kriterierne i tilstrækkelig grad tager højde for forskellene mellem boligmarkerne i de enkelte medlemsstater og for de lokale forhold. Dette gælder kriteriet om, at den gennemsnitlige salgspris for boliger skal udgøre mindst otte gange medianen for den disponible indkomst. Et sådant kvantitativt kriterium kan være relevant som indikator for boligpres, men bør efter ABF's opfattelse ikke stå alene. Boligmarkedernes udvikling og udfordringer varierer betydeligt på tværs af Europa og det kan være relevant at inddrage yderligere lokale og nationale forhold ved vurderingen af, om et område er under boligpres.

Det er samtidig positivt, at myndighederne fremover får bedre mulighed for at regulere korttidsudlejning af boliger. Dette er særligt relevant i større europæiske byer, hvor omfattende korttidsudlejning kan medvirke til at reducere udbuddet af boliger til permanent beboelse. Dog kan regulering af korttidsudlejning og andre tiltag, der begrænser anvendelsen af eksisterende boliger, ikke stå alene. Den grundlæggende udfordring på mange europæiske boligmarkeder er et utilstrækkeligt udbud af boliger - og særligt et utilstrækkeligt udbud af betalbare boliger. Det er derfor afgørende, at initiativer, der regulerer anvendelsen af den eksisterende boligmasse, går hånd i hånd med en indsats der øger udbuddet af nye betalbare boliger.

ABF mener derfor, at Kommissionens forslag med fordel kan have et større fokus på kooperative boligmodeller, herunder den danske andelsboligmodel. Forslaget synes i høj grad at rette fokus mod de traditionelle boligformer, som det almene boligmarked samt ejer- og lejemarkedet, mens de kooperative boligformer i mindre grad synes at være inddraget. Den danske andelsboligmodel er en veletableret og velfungerende boligform, som gennem mange år har bidraget til at skabe betalbare boliger for en bred del af befolkningen i Danmark. Den fungerer som en ikke-spekulativ boligform, hvor foreningen ejer ejendommen i fællesskab og den enkelte andelshaver har brugsret til sin bolig. Det holder boligomkostningerne nede på et niveau, hvor bl.a. almindelige lønmodtagere kan være med, fordi der ikke skal skabes profit. Boligomkostningerne i private

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.300 medlemsforeninger og repræsenterer over 180.000 mennesker.

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



andelsboliger udgøres alene af de omkostninger der er til tilbagebetaling af lån samt til den daglige drifts- og vedligeholdelse af ejendommen.

Den danske andelsboligmodel rummer efter ABF's opfattelse et betydeligt potentiale, som en del af løsningen på den aktuelle boligmangel. Det er derfor også med stor glæde, at vi kan konstatere, at der er en stigning af udbuddet af nye private andelsboliger efter dansk model i andre europæiske lande. På nuværende tidspunkt er der dog en udfordring i forhold til finansiering af nye andelsboligprojekter, da det kan være svært at rejse kapital eller opnå tilstrækkelig finansiering for mennesker med almindelige indkomster. Derudover får investeringsselskaber og developere ikke samme afkast ved etablering af private andelsboliger som f.eks. ved etablering af ejerboliger eller boliger til privat udlejning. Det er derfor væsentligt, at kooperative boligformer indgår som en relevant del af de europæiske overvejelser om, hvordan der kan sikres et større udbud af betalbare boliger. ABF opfordrer til, at både forordningen og det dertilhørende europæiske boliginitiativ, The European Affordable Housing Plan, eksplicit anerkender og understøtter kooperative boligmodeller. Kommende EU-investeringspuljer og finansieringsplatforme såsom samarbejdet med Den Europæiske Investeringsbank, bør gøres direkte tilgængelige for etablering og renovering af kooperative boligmodeller, herunder den danske andelsboligmodel.

ABF mener afslutningsvis, at de muligheder, som forordningsforslaget giver medlemsstaterne til at iværksætte målrettede initiativer i pressede boligområder, er et relevant bidrag, men ikke i sig selv tilstrækkelige til at imødegå den europæiske boligkrise. Der er samtidig behov for at skabe bedre rammevilkår for boligbyggeri og for de boligformer, der kan bidrage til at øge udbuddet af betalbare boliger. Dette bør som nævnt bl.a. ske ved at sikre, at kooperative boligmodeller får bedre adgang til billig og langsigtet finansiering. ABF står naturligvis til rådighed for yderligere dialog om, hvordan kooperative boligformer kan integreres i det fremtidige europæiske boligsamarbejde.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk